Baukredit für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Rony

GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG VOM SONNTAG, 23. SEPTEMBER 2018

Abstimmungsvorlage

Orientierungsversammlung

Montag, 27. August 2018, 19.30 Uhr, Saal «Heinrich von Hünenberg»

Gemeinde Hünenberg

ZUSTELLUNG DES STIMMMZETTELS

Der Stimmzettel für diese Urnenabstimmung wird jeder stimmberechtigten Person bis spätestens am 1. September 2018 zusammen mit den anderen Unterlagen für die Abstimmung vom 23. September 2018 zugestellt.

ABSTIMMUNGSMODALITÄTEN

Über die Abstimmungsmodalitäten (Verfahrensvorschriften, Öffnungszeiten der Urnenbüros etc.) orientieren die Publikationen im Amtsblatt vom 14. und 21. September 2018.

BRIEFLICHE STIMMABGABE

Für eine gültige briefliche Stimmabgabe ist der Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen und sämtliche Stimmzettel (eidgenössische und gemeindliche) sind ins Stimmzettelkuvert zu legen und dieses ist zuzukleben.

HINWEIS BETREFFEND STIMMRECHT

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde Hünenberg wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB; SR 210). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

RECHTSMITTEL

Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17bis des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen. Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

ÖFFENTLICHE ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG VOM MONTAG, 27. AUGUST 2018, 19.30 UHR, SAAL «HEINRICH VON HÜNENBERG»

Die wesentlichen Inhalte der Abstimmungsvorlage werden vorgestellt und im Rahmen einer Diskussion Fragen beantwortet.

Im Anschluss wird ein Apéro offeriert.

URNENÖFFNUNGSZEITEN

VORURNE

Einwohnerkontrolle, Gemeindehaus:
Donnerstag, 20. und Freitag, 21. September 2018,
08.00 bis 11.45 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr

HAUPTURNE

Einwohnerkontrolle, Gemeindehaus:
Sonntag, 23. September 2018,
10.00 bis 12.00 Uhr

Impressum

Redaktion	Guido Wetli und Donato Andrianello
Visualisierungen/Situation/Pläne	Generalplanerteam Röck Baggenstos Architekten AG, Baar
Druck	Druckerei im Bösch AG, Bösch 73, 6331 Hünenberg
Gestaltung	Solange Glutz-Hörning
Auflage	4'700
Titelbild	Visualisierung Aussenansicht nord-ost

DAS ZEICHNET DAS PROJEKT AUS (ZUSAMMENFASSUNG)

- ✓ Das Schulhaus Rony wird an den heutigen Bedarf angepasst.
- ✓ Die gute Bausubstanz wird erhalten.
- ✓ Die Sanierung und die Erweiterung werden als ein Gesamtprojekt umgesetzt.
- ✓ Die zusätzlichen Bedürfnisse wie Kindergarten, Kinderbetreuung (Mittagstisch und nachschulische Betreuung) sowie die Spezialräume werden im neuen Gebäude untergebracht.
- ✓ Die Struktur des Erweiterungsbaus ermöglicht eine flexible Nutzung.
- ✓ Der Doppelkindergarten Moos wird in das Schulhaus Rony integriert.
- ✓ Die Kostenziele werden erreicht.
- ✓ Der Kostenvoranschlag besitzt eine Kostengenauigkeit von +/- 5 %.
- ✓ Der Schulunterricht kann während der Bauphase ohne zusätzliche Provisorien stattfinden.
- ✓ Das Projekt entspricht den zeitgemässen energetischen Anforderungen.
- ✓ Eine Erweiterung wird auch künftig möglich sein.

Das Schulhaus Rony wurde 1984 vom Zuger Architekturbüro Freddy Schmid und Partner erstellt und zeigt sich nach über 30 Jahren Nutzung weitgehend im originalen Zustand. Die Anlage wurde sorgfältig in die Topographie eingebettet und zeichnet sich durch eine konsequente Ausrichtung der Schulräume gegen Süden und Westen aus. Die Turnhalle und die Sportplätze liegen auf der Nordseite des Ensembles. Der Hauptzugang erfolgt von Süden über die Lindenbergstrasse. Die Bauten umschliessen einen offenen Innenhof, der zugleich Pausenplatz und öffentlicher Raum für das ganze Quartier ist. Die Aula und die Turnhalle besitzen ebenfalls einen direkten Zugang über diesen zentralen öffentlichen Ort.

Bereits im ursprünglichen Bauprojekt war eine Erweiterung gegen Osten angedacht, die sich im grossen Treppenhaus vor der Turnhalle und der provisorisch anmutenden Aussenwand in diesem Bereich zeigt. Das vorliegende Projekt übernimmt diesen ortsbaulichen Ansatz und ergänzt mit einem zusätzlichen Volumen auf der Ostseite die ganze Anlage. Die bestehende Hauswartwohnung wird abgebrochen. Das sanierte und erweiterte Schulhaus wird sich nach aussen als Einheit zeigen.

Die drei neuen Kindergärten und die drei Räume für die Kinderbetreuung befinden sich in den unteren beiden Geschossen des Erweiterungsbaus. Im obersten Geschoss sind die Bibliothek und die Arbeitsräume der Lehrpersonen und der Schulleitung angeordnet. Die gewählte Nutzungsdisposition ermöglicht einen Umbau des bestehenden Schulhauses ohne statische und strukturelle Änderungen. Im Zuge der Sanierungsarbeiten soll das Gebäude aber den aktuellen Normen bezüglich der Erdbebensicherheit und des Brandschutzes angepasst werden.

Trotz des sorgfältigen Unterhalts der bestehenden Anlage haben einige Bauteile das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. An der Gebäudehülle werden nebst den Fenstern und Storen das ganze Dach und die dazu gehörenden Spenglerarbeiten ersetzt. Im Gebäudeinneren müssen die Bodenbeläge in den Schulräumen, die Schrankfronten und Brüstungspulte ersetzt werden. Insbesondere muss die ganze Haustechnik (Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektroinstallation) weitgehend ersetzt werden. Die Umbau- und Erweiterungsarbeiten können ohne zusätzliche Provisorien ausgeführt werden. Der Gemeinderat beantragt für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Rony einen Baukredit von CHF 18.35 Mio. (exkl. bereits bewilligtem Projektierungskredit von CHF 1.54 Mio.).

1. EINLEITUNG

Das Schulhaus Rony wurde 1984 als Primarschulhaus in Betrieb genommen. Seither wurde es sorgfältig unterhalten; es sind aber keine grösseren Umbaumassnahmen getätigt worden. Gestützt auf den Schulraumplanungsbericht 2014 besteht ein ausgewiesener Bedarf für eine Erweiterung und Sanierung des Schulhauses. Zu Beginn der Planung wurde kein Architekturwettbewerb, sondern eine Generalplaner-Ausschreibung mit Präqualifikationsverfahren durchgeführt. Ziel dieses Verfahrens war die Auswahl eines Planungsteams, mit welchem die Erstellerinnen und Ersteller sowie Nutzerinnen und Nutzer im engen Dialog eine optimale Lösung erarbeiten können. Der Generalplaner-Auftrag ging an das Team um das Architekturbüro Röck Baggenstos Architekten AG, Baar.

An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016 haben die Stimmberechtigten einen Projektierungskredit über CHF 1.54 Mio. für die Weiterentwicklung des Projektes bewilligt. Auf Grund des damaligen Projektstandes wurden die Gesamtkosten für die Sanierung und Erweiterung (inklusive Betriebseinrichtungen) auf CHF 21.5 Mio. beziffert – bei einem Genauigkeitsgrad von +/- 25 %. Der Gemeinderat beschloss jedoch, das Kostenziel auf CHF 18 Mio. zu reduzieren. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat entschieden, den Standort Rebenweg für die Kinderbetreuung aufzugeben und ins Projekt Rony zu integrieren. Im Weiteren wurde auch die Planung der nötigen Erdbebenertüchtigung des bestehenden Gebäudes in Auftrag gegeben. Zusammen mit unvorhergesehenen Baukosten auf Grund von Bauschutt-Altlasten im Perimeter wurde das Kostenziel inklusive einer festen Reserveposition und des bereits von der Gemeindeversammlung bewilligten Projektierungskredits auf CHF 18.92 Mio. angepasst.

Um den ambitionierten Zielvorgaben des Gemeinderates gerecht zu werden, musste das ursprüngliche Raumprogramm reduziert und Volumen eingespart werden. Dies konnte mit dem Verzicht auf den Ersatz der Hauswartwohnung, auf Gruppenräume sowie auf Räume für die Schulische Heilpädagogik (SHP) und Deutsch als Zweitsprache (DAZ) erreicht werden. Durch eine Teilsubmission (für ca. 70 % der Investitionssumme liegen verbindliche Unternehmerofferten vor) konnte die Kostengenauigkeit von +/- 15 % auf +/- 5 % erhöht werden. Das Projekt ist eng von der parteipolitisch zusammengesetzten ad-hoc-Baukommission Rony begleitet und überwacht worden. Sämtliche Beschlüsse und Empfehlungen der Kommission erfolgten jeweils einstimmig. Die Kommission unterstützt dieses Projekt und die nun zur Abstimmung gelangende Baukreditvorlage vollumfänglich.

Das Bauprojekt sieht 14 Klassenzimmer, fünf Gruppenräume und zwei offene, so genannte Lernlandschaften im bestehenden Schulgebäude sowie drei Kindergärten, drei Kinderbetreuungsräume mit Küche sowie Büro- und Besprechungsräume im Erweiterungsbau vor. Die komplette Sanierung nach 34 Betriebsjahren umfasst die Dachfläche, Fenster, Bodenbeläge und Schreinerarbeiten sowie die gesamten haustechnischen Anlagen (Sanitär, Heizung, Elektro und Lüftung). Der zwingend notwendige Ersatz der Haustechnik erweist sich als kostenintensiv. Der Neubau wird in einer Massivbauweise in Beton mit einer hinterlüfteten Fassade aus Eternit realisiert. Der Gemeinderat beantragt einen Baukredit von CHF 18.35 Mio. In diesem Betrag ist der bereits bewilligte Projektierungskredit von CHF 1.54 Mio. nicht enthalten (siehe Kostenaufstellung unter Ziffer 6 «Projektkosten»). Die Gesamtkosten betragen somit CHF 19.89 Mio. Dieser Betrag beinhaltet auch eine feste Reserve für Unvorhergesehenes von CHF 800'000. Für die Finanzierung des Bauvorhabens können den Vorfinanzierungen für gemeindliche Bauten ausserordentliche Abschreibungen in der Höhe von CHF 10 Mio. entnommen werden.

Im Vorfeld der Einholung des Projektierungskredits war auch eine Pavillonlösung wie beim Schulhaus Kemmatten D abgeklärt worden. Dabei hatte sich gezeigt, dass ein Pavillon längerfristig keine günstigere Lösung wäre und eine solche Investition sich nicht als nachhaltig erweisen würde. Dies wurde an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016 mit Zahlen dargelegt. Der damals gestellte Rückweisungsantrag mit dem Auftrag an den Gemeinderat, das bestehende Schulhaus Rony minimal zu sanieren und einen Pavillon zu erstellen, wurde in der Folge deutlich abgelehnt.

2. BEDARF

ALLGEMEINES

Damit das Schulhaus Rony auch in Zukunft zwei Klassenzüge der Primarschule beherbergen kann, ist eine angemessene gesamtheitliche und nachhaltige Sanierung und Erneuerung unabdingbar. In den vergangenen 30 Jahren haben sich die Bedürfnisse einer Schule wie auch die Ansprüche an diese stark verändert, was grosse Auswirkungen auf den Raumbedarf hat. Mit der Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Rony ist gemäss Schulraumplanung 2012 bis 2014 und umfassendem Update der Schülerprognosen der Bedarf an Schulraum im Dorf mindestens bis zum Schuljahr 2027/28 gedeckt.

UMNUTZUNGEN IM SCHULHAUS RONY

Auf Grund diverser Entwicklungen, insbesondere der inzwischen veränderten Bedürfnisse einer Schule, waren in den letzten Jahren verschiedene Räume im Schulhaus Rony umgenutzt worden. So wurden Gruppenräume in Zimmer für die Logopädie und die Schulleitung umfunktioniert; weiter mussten Räumlichkeiten für die schulischen Heilpädagoginnen und Heilpädagogen sowie für die Kinderbetreuung zur Verfügung gestellt werden und ein Klassenzimmer wurde in ein neues Vorbereitungszimmer mit Mediothek umfunktioniert. Für das Schuljahr 2015/16 wurde für einen Kindergarten, einen Raum für die Kinderbetreuung sowie ein Büro für die Schulsozialarbeit (SSA) ein Container auf dem Parkplatz des Schulhauses Rony erstellt. Nach erfolgter Erweiterung und Sanierung des Schulhauses wird dieses Provisorium aufgehoben.

DOPPELKINDERGARTEN MOOS

Der Kindergarten Moos, in dem zwei Kindergärten untergebracht sind, ist nach 40 Jahren stark renovationsbedürftig. Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes wäre mit hohen Kosten verbunden. Deshalb hat der Gemeinderat entschieden, die Synergien mit der Erweiterung im Schulhaus Rony zu nutzen und die beiden Moos-Kindergärten im Neubau zu integrieren.

KINDERBETREUUNG

Im Schulkreis Dorf wird an drei Standorten (Rebenweg, Zentrumstrasse und Rony) je eine Gruppe mit Mittagstisch und nachschulischer Betreuung geführt. Der Gemeinderat hat beschlossen, die gemieteten Räume am Rebenweg aufzugeben und stattdessen diese Gruppe im Rony zu integrieren. Damit können Mietkosten eingespart werden. Der Standort Zentrumstrasse wird beibehalten.

3. PROJEKT

NUTZUNGSVERTEILUNG

Die Grundfläche des bestehenden Schulhauses soll im Sinne eines nachhaltigen und wirtschaftlichen Umgangs mit Landreserven beibehalten werden. Der direkte Anschluss des Erweiterungsbaus an das bestehende Schulhaus nützt die vorhandene Erschliessung. Ein zentral gelegener Lift macht die ganze Anlage zugänglich für Menschen mit Bewegungseinschränkungen. Die gewählte volumetrische Disposition ermöglicht eine Entflechtung der verschiedenen Nutzungen: Im bestehenden Schulhaus werden die vorhandenen und in den letzten Jahren teilweise anderweitig verwendeten Haupträume wieder als Klassenzimmer und Werk-räume genutzt. Im nach Osten orientierten Erweiterungsbau befinden sich die mehrheitlich am Morgen genutzten Kindergärten sowie die ab Mittag und nachmittags genutzten Betreuungsräume. Die ursprünglich von der Musikschule genutzten, zentral gelegenen Räume oberhalb der Aula werden für die schulischen Spezialdienste wie Heilpädagogik und Psychomotorik umgebaut. Die Arbeits- und Vorbereitungszimmer, die Büros der Schulleitung und die Bibliothek werden über das bestehende östliche Treppenhaus erschlossen und liegen im obersten, beidseitig belichteten Geschoss des Erweiterungsbaus. Neu verbindet eine geschlossene Passerelle auf der Eingangsebene die beiden bisher klimatisch getrennten Teile des Schulhauses.

Durch die Auslagerung der im Laufe der Zeit zu den eigentlichen Klassenzimmern hinzugekommenen Räume stehen im heutigen Schulhaus die 14 geforderten Klassenzimmer und die für den Schulbetrieb nötigen Gruppenräume zur Verfügung. Die grossflächigen Zonen im Eingangsbereich werden in sogenannte Lernlandschaften mit flexiblen Trennelementen umfunktioniert. Diese neue Nutzungsverteilung wirkt sich kostenmässig sehr positiv aus und kann ohne strukturelle Veränderungen von Räumen im bestehenden Schulhaus realisiert werden.

Die Kindergärten und die Räume für die Kinderbetreuung sind direkt über den östlichen Aussenraum zugänglich. Die Struktur des Erweiterungsbaus wurde so konzipiert, dass auf den unteren beiden Geschossen sechs identische Raumgruppen angeordnet sind, die sowohl von den Kindergärten als auch von den Naschu-Gruppen genutzt werden können. Das Volumen wurde im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt auf Grund der Reduktion im Raumprogramm um eine Raumgruppenbreite gekürzt. Gegen Norden besitzt das Projekt dadurch nochmals eine dreigeschossige Erweiterungsoption. Im Untergeschoss des Erweiterungsbaus sind direkt von aussen zugänglich ein Lagerraum des Baseballklubs, die Werkstatt der Hauswartung und die Räume für die Haustechnik geplant. Ein direkter Zugang zum Vorbereich der Turnhalle ermöglicht die Abendnutzung durch die Dorfvereine, ohne das ganze Schulhaus öffnen zu müssen.

ÜBERSICHT RAUMANGEBOT

	Altbau		Neubau	Total Projekt
	Bestand	Neu	Neu	Neu
Klassenzimmer	12	2		**14**
Gruppenräume	3	2		**5**
Kindergärten *			3	**3**
Kinderbetreuung (inkl. eine Küche) **			3	**3**
Spezialzimmer (Logopädie, Heilpädagogische Förderung, Deutsch als Zweitsprache)	4			**4**
Lernlandschaft (Hallen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)		2		**2**
Lehrpersonen-, Vorbereitungs- und Besprechungszimmer			3	**3**
Schulleitung, Besprechung, Schulsozialarbeit			3	**3**
Lift		1		**1**

* Aufhebung der zwei «Moos»-Kindergärten sowie des Kindergartens im Provisorium, die ins Rony integriert werden.

** Aufhebung der Kinderbetreuung am Rebenweg und im Provisorium, die ins Rony integriert werden.

SANIERUNGSBEDARF

Bei der Gebäudehülle im bestehenden Schulhaus ist eine Sanierung der Dächer und Fenster auf Grund des Zustandes unumgänglich. Insbesondere die Flachdächer weisen teilweise Schäden auf, welche in Stand gesetzt werden müssen. Im Zuge der Sanierung dieser Bauteile ist es auch sinnvoll, den Dämmstandard den aktuellen Normen und Vorschriften anzupassen. Der Kanton Zug fördert die Wärmedämmung von Fassade, Dach, Wand und Boden gegen Erdreich im Moment mit CHF 60 pro m² wärmegedämmtem Bauteil. Für die Sanierung der Dächer und der Fenster mit einer Fläche von 2'100 m² kann momentan mit einem Beitrag von ca. CHF 120'000 gerechnet werden.

Im Innenbereich haben insbesondere die Bodenbeläge aus Linoleum und die Schreinerarbeiten die zu erwartende Lebensdauer überschritten. Bei den Sanitär- und Heizverteilungsanlagen sind seit längerer Zeit wegen undichter Leitungen immer wieder aufwendige Instandhaltungsmassnahmen notwendig. Die Tragstruktur des Schulhauses erfüllt die heute gültigen Anforderungen an die Erdbeben- und Brandsicherheit nicht mehr. Insbesondere die Dachkonstruktion der Turnhalle muss statisch verstärkt werden.

ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG UND MATERIALISIERUNG

Ausgangslage für die architektonische Gestaltung und die Materialisierung sind die vorhandenen natürlichen Werkstoffe Sichtbackstein, Beton, Eternit und Holz. Ziel beim äusseren Erscheinungsbild ist ein «Zusammenbinden» der bestehenden Bauten und des neuen Erweiterungsbaus.

An Stelle des bestehenden dunklen, braunen Eternitschiefers ist ein graublauer, petrolfarbiger Welleternit geplant. Während beim bestehenden Schulhaus die Verkleidung der Dachflächen und des ganzen Dachvolumens ersetzt wird, wird der Erweiterungsbau mit einer hinterlüfteten Fassade aus dem gleichen Welleternit verkleidet. Diese konstruktive und gestalterische Massnahme verbindet die beiden Bauetappen zu einem Ganzen. Gegen Osten wird das Thema der Fensterbänder des bestehenden Schulhauses mit Holzmetallfenstern aufgenommen und weitergeführt. Die Fenster auf der Ebene 4 gegen Westen sind als Lochfenster ausgebildet. Es sind dreifachverglaste Holzmetallfenster, für den Sonnen- und Blendschutz Rafflamellenstoren vorgesehen. Die äusseren Aluminiumteile (Fensterprofile, Fensterbänke usw.) sind bronzefarben einbrennlackiert.

Im Inneren werden im bestehenden Schulhaus die vorhandenen Materialien beibehalten und ergänzt: Klassenzimmerböden aus Linoleum, Böden im Erschliessungsbereich mit dem vorhandenen Steinteppich. Die Wände gegen die öffentlichen Bereiche sind aus Sichtbackstein. Die Wände in den Räumen sind verputzt. In den Klassenzimmern werden die Decken neu mit einer Akustikdecke verkleidet. Im obersten Geschoss bleiben die Holzteile sichtbar.

Im Erweiterungsbau sind die Böden der Kindergärten und der Räume für die Kinderbetreuung mit einem Industrieparkett geplant. Im Zirkulationsbereich ist ein aufgerauter Hartbeton vorgesehen. Die rohen Sichtbetondecken werden in den Kindergärten und den Räumen für die Kinderbetreuung wie im bestehenden Schulhaus mit einer akustisch wirksamen Verkleidung versehen.

UMGEBUNG UND PAUSENFLÄCHEN

Mit der Sanierung erhält das Schulhaus Rony eine angemessen grosse Pausenfläche vor allem im Bereich des Erweiterungsbaus. Die sorgfältig konzipierte Aussenraumgestaltung ergänzt das Schulhaus unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen. Es werden differenzierte Aufenthaltsbereiche insbesondere für die Kindergärten geschaffen. Unterschiedliche Belagsflächen gliedern die Pausenfläche und durch die Terrassierung des Geländes entsteht eine bessere Verbindung zu den Velo- und Autoparkplätzen, die neu angrenzend an die Pausenplatzanlage geplant sind.

ENERGETISCHE STANDARDS

Während der Erweiterungsbau nach dem aktuellen Minergie-Standard 2017 geplant ist, wird der Bestand neu den Anforderungen des kantonalen Energiegesetzes MUKEN entsprechen. Die Räume im Neubau sind mit mechanischen Lüftungsanlagen ausgerüstet. Im bestehenden Schulhaus wird aus Kostengründen auf eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in den Klassenzimmern verzichtet. Alle Räume können auch weiterhin manuell gelüftet werden. Auf die Realisierung des Minergie-Standards im bestehenden Schulhaus wurde auf Grund der zu erwartenden Mehrkosten von CHF 1.66 Mio. verzichtet. Das Schulhaus Rony wird weiterhin über den bestehenden Fernwärmeanschluss der BiEAG mit Wärme versorgt.

PHOTOVOLTAIKANLAGE

Das Flachdach der Aufstockung wird dem lokalen Energieversorger (Elektro-Genossenschaft Hünenberg EGH) zum Bau und Betrieb einer Photovoltaikanlage vermietet. Die dazu notwendigen baulichen Vorkehrungen sind eingeplant.

OPTIMIERUNGEN UND EINSPARUNGEN

Der Auftrag der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger und die Zielvorgabe des Gemeinderates zur Senkung der Baukosten wurden ernst genommen. Im Laufe der Projektierung prüfte die ad-hoc-Baukommission zusammen mit den Architekten zahlreiche Einsparungsmöglichkeiten. Das Raumprogramm konnte in mehreren Sitzungen mit den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern hinsichtlich Bedarf und Funktionalität optimiert und reduziert werden.

4. ETAPPEN

Alle Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten können ohne zusätzliche Provisorien unter laufendem Betrieb in vier Etappen durchgeführt werden.

Etappe 1: Abbruch Hauswartwohnung und Erstellung des Erweiterungsbaus, der Verbindungspasserelle und Umbau des Treppenhauses; Sanierung der Turnhalle und Garderoben.

Etappe 2: Sanierung des mittleren Traktes. Im Erweiterungsbau werden die Kindergärten und die Räume für die Kinderbetreuung als Klassenzimmer genutzt. Im obersten Geschoss sind die Bibliothek und die Lehrvorbereitungsräume gebaut und bieten allfällige zusätzliche Ausweichmöglichkeiten.

Etappe 3: Sanierung des westlichen Traktes. Im Erweiterungsbau werden die Kindergärten und die Räume für die Kinderbetreuung als Klassenzimmer genutzt. Im obersten Geschoss sind die Bibliothek und die Lehrvorbereitungsräume gebaut und bieten allfällige zusätzliche Ausweichmöglichkeiten. Nach Abschluss der Arbeiten ziehen die Schulklassen in ihre definitiven Klassenzimmer im bestehenden Schulhaus und die Kindergärten und die Kinderbetreuung beziehen ihre neuen Räumlichkeiten im Erweiterungsbau.

Etappe 4: Rückbau Provisorien Kindergarten und Kinderbetreuung und Abschluss der Umgebungsarbeiten.

5. TERMINE

Stimmen die Stimmberechtigten dem Baukredit zu, kann im Frühjahr 2019 mit den Baustelleninstallationen und anschliessend mit dem Neubau begonnen werden. Ab Frühjahr 2020 kann der Neubau bezogen und das bestehende Schulhaus saniert werden, so dass es im Frühjahr 2021 bezugsbereit sein wird. Die Umgebungsarbeiten werden bis im Sommer 2021 in drei Bauetappen fertig erstellt.

6. PROJEKTKOSTEN

KOSTENVORANSCHLAG VOM 8. MAI 2018

Die Planungs- und Baukosten setzen sich gemäss Kostenvoranschlag wie folgt zusammen (Basis: ca. 70 % Offerten):

Vorbereitungsarbeiten	CHF	490'000
Gebäude	CHF	16'440'000
Betriebseinrichtungen	CHF	30'000
Umgebung	CHF	1'020'000
Baunebenkosten	CHF	590'000
Ausstattung	CHF	520'000
Zwischentotal	**CHF**	**19'090'000**
Unvorhergesehenes	CHF	800'000
Gesamtkosten (inkl. MwSt.)	CHF	19'890'000
Abzüglich bewilligter Projektierungskredit	CHF	1'540'000
Total Baukredit	**CHF**	**18'350'000**

Die Kosten reduzieren sich voraussichtlich noch um den Energie-Förderbeitrag des Kantons, dessen Höhe ca. CHF 120'000 betragen dürfte.

Der Betrag für die Durchführung des Wettbewerbs im Präqualifikationsverfahren von CHF 51'320 ist abgeschrieben und wird in den Baukosten nicht mehr erfasst.

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages beträgt +/– 5 % und basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2017 von 99.2 Punkten (Basis 2010 = 100). Vorbehalten bleiben allfällige Lohn- und Materialpreisänderungen in der Zeit zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlages (April 2018, Basis Vorlage Projektierungskredit) und der Ausführung.

KOSTENENTWICKLUNG

Kosten gemäss Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016

(Genauigkeit +/- 25 %)	CHF	21'500'000
(Zielwert Gemeinderat	CHF	18'000'000)

Einsparungen und Optimierungen

Reduktion Raumprogramm	-	CHF	1'356'000
Optimierungen	-	CHF	1'174'000
Total	**-**	**CHF**	**2'530'000**

Zusätze

Dritte Kinderbetreuungs-Gruppe	+	CHF	500'000
Erdbebenertüchtigung	+	CHF	300'000
Altlasten	+	CHF	120'000
Total Zusätze	**+**	**CHF**	**920'000**

Kosten gemäss Kostenvoranschlag vom 8. Mai 2018

(Genauigkeit +/- 5 %)	CHF	19'890'000
Abzüglich Projektierungskredit	CHF	1'540'000
Total Baukredit	**CHF**	**18'350'000**

7. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

ABSCHREIBUNGEN

Gemäss § 14 des Finanzhaushaltgesetzes (FHG) werden Hochbauten ab Nutzungsbeginn mit einem jährlichen Abschreibungssatz von 3 % linear abgeschrieben. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich 2021 abgeschlossen sein, womit die Abschreibungen erstmals im Jahr 2021 vorgenommen werden müssen. Der mutmassliche jährliche Abschreibungsbetrag beträgt auf Grund der geplanten Baukosten CHF 595'000. Diese werden der Erfolgsrechnung belastet.

VERWENDUNG DER VORFINANZIERUNG FÜR GEMEINDLICHE BAUVORHABEN

Im Eigenkapital der Gemeinde Hünenberg steht ein Betrag von CHF 10.5 Mio. für die Vorfinanzierung von gemeindlichen Bauvorhaben zur Verfügung. Es ist vorgesehen, diese Vorfinanzierung im Rahmen der Realisierung dieses Bauprojektes zu verwenden und damit aufzulösen. Die Auflösung der Vorfinanzierung hat dabei gemäss der Fachempfehlung 08 des Schweizerischen Rechnungslegungsgremiums für den öffentlichen Sektor analog der Nutzungsdauer ab Nutzungsbeginn in jährlichen Tranchen zugunsten der Erfolgsrechnung zu erfolgen. Dies reduziert den Netto-Abschreibungsaufwand in der Erfolgsrechnung um jährlich CHF 315'000 auf CHF 280'000.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Fünfjahresübersicht

Nettoinvestition: CHF 19'890'000

	2021 CHF	2022 CHF	2023 CHF	2024 CHF	2025 CHF
Netto-Abschreibungsaufwand	280'000	280'000	280'000	280'000	280'000
Zinsen (zusätzliche Verschuldung)	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000
zusätzliche Personalkosten	70'000	70'000	70'000	70'000	70'000
zusätzliche Betriebs- und Unterhaltskosten	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000
Total Aufwand Erfolgsrechnung	**580'000**	**580'000**	**580'000**	**580'000**	**580'000**

Auswirkungen auf die Finanzstrategie

Die Finanzstrategie der Gemeinde Hünenberg orientiert sich an der Höhe der Finanzmarktschuld. Überschreitet diese die Höhe von CHF 25 Mio., muss die Überschreitung innerhalb von acht bis zehn Jahren getilgt werden. Per 31. Dezember 2017 lag die Finanzmarktschuld bei CHF 21 Mio.

Im schlechtesten Fall müssten die gesamten Finanzierungskosten fremdfinanziert werden und die Finanzmarktschuld würde auf rund CHF 40 Mio. ansteigen. Die Überschreitung von CHF 15 Mio. müsste mit jährlichen zusätzlichen Geldflüssen von CHF 1.5 Mio. über die nächsten zehn Jahre abgebaut werden, was rund vier Steuerprozenten entspricht. In früheren Jahren konnte die Gemeinde Hünenberg öfters von positiven Sondereffekten profitieren, wie zum Beispiel über den Erwartungen liegenden Steuereinnahmen oder einem Anstieg des innerkantonalen Finanzausgleichs. Diese nicht eingeplanten Sondereffekte können sich wiederholen. Im besten Fall könnte dies dazu führen, dass die Baukosten vollumfänglich mit eigenen flüssigen Mitteln finanziert werden können, ohne weiteren Anstieg der Finanzmarktschuld. Dieses erfreuliche Szenario ist seinerzeit bei der Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses Ehret B eingetreten. Sollte die Sockelschuld von CHF 25 Mio. trotz allem überschritten werden, wird der Gemeinderat die nötigen Massnahmen treffen.

9. STELLUNGNAHME DER PARTEIEN UND KOMMISSIONEN

PARTEIEN

CVP Hünenberg

Die CVP Hünenberg empfiehlt ein Ja zum Baukredit. Das Projekt überzeugt durch ein durchdachtes Konzept sowohl während der Bauphase als auch später für den schulischen Betrieb. Es zeugt zudem von einem sorgfältigen Kostenbewusstsein.

FDP Hünenberg

Die FDP Hünenberg empfiehlt die Annahme des Baukredits. Der Mehrbedarf an zusätzlichem Schul- und Kindergartenraum ist ausgewiesen. Das Projekt überzeugt durch seine durchdachte Funktionalität, die gelungene Einbindung der alten Bausubstanz in den Neubau, eine sinnvolle Etappierbarkeit und die Möglichkeit einer künftigen Erweiterung.

Grünes Forum Hünenberg

Nach einer Optimierung der vorhandenen Klassenzimmer im Schulkreis Dorf ist der Bedarf an zusätzlich benötigten Räumen im Schulhaus Rony ausgewiesen. Die Zielvorgaben der Sanierung und Erweiterung sind gut durchdacht und zusammen mit der ad-hoc-Baukommission erarbeitet worden, deshalb können wir dem Baukredit von CHF 18.35 Mio. zustimmen.

Grünliberale Partei

Die Grünliberale Partei setzt sich dafür ein, dass Hünenberg ein attraktiver Standort für Familien bleibt. Da Investitionen in die Infrastruktur essentiell sind, unterstützen wir den Antrag des Gemeinderates und empfehlen ein Ja zum Baukredit.

Sozialdemokratische Partei Hünenberg

Die SP unterstützt den Antrag des Gemeinderates. Der vorgeschlagene Umfang der Renovation und des Neubaus ist zukunftsfähig. Das Kosten-/Nutzen-Verhältnis ist gut austariert und so wird es möglich, weitere Generationen von Kindern optimal zu beschulen.

Schweizerische Volkspartei Hünenberg

Die SVP stimmt mit einer knappen Mehrheit dem Baukredit von CHF 18.35 Mio. zu. Die Sanierung und die Erweiterung des Schulhauses Rony ist für die SVP unbestritten. Die Argumente der Gegnerschaft liegen nicht in der Natur der Sanierung und Erweiterung des Schulhauses, sondern in finanzieller Hinsicht.

KOMMISSIONEN

Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Gemäss Gemeindeordnung hat die RPK die Möglichkeit, zu Kreditbegehren ab CHF 5 Mio. Stellung zu nehmen. In ihren Ausführungen äussert sie sich jedoch nur zu den finanziellen Auswirkungen dieses Kredites.

In dieser Vorlage beantragt der Gemeinderat einen Baukredit über CHF 18.35 Mio. Die Gesamtkosten inkl. Projektierungskredit betragen CHF 19.89 Mio. Bei der Kostenberechnung stützt er sich auf den Kostenvoranschlag. Dieser ist zu ca. 70 % durch Offerten abgesichert und die Genauigkeit beträgt +/- 5 %.

Die jährlichen Abschreibungen betragen CHF 595’000. Durch die Verwendung der Mittel aus der gemeindlichen Vorfinanzierung konnten sie um CHF 315’000 auf CHF 280’000 gesenkt werden. Somit belaufen sich die jährlichen Folgekosten auf CHF 580'000, die sich in der Rechnung niederschlagen. Dazu kommen Amortisationen zur Tilgung der Finanzmarktschuld, sofern diese mehr als CHF 25 Mio. beträgt.

Beurteilung und Antrag

Auf Grund der Absicherung des Kostenvoranschlages durch Offerten besteht ein hoher Grad an Kostensicherheit. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Finanzmarktschuld über die Schwelle von CHF 25 Mio. ansteigen könnte. Er ist gewillt, in diesem Fall die notwendigen Schritte einzuleiten, um das Finanzkleid der Gemeinde im Lot zu halten.

Für die RPK liegt dieses Engagement im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde. Daher empfiehlt sie den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Baukredit über CHF 18.35 Mio. anzunehmen.

Übrige Kommissionen

Folgende Kommissionen empfehlen jeweils **einstimmig**, den Baukredit anzunehmen.

- Ad-hoc-Baukommission Rony
- Bau- und Planungskommission
- Energiekommission
- Finanzkommission
- Schulkommission

Auch der Vorstand des Vereins Familie plus Hünenberg befürwortet einstimmig das Projekt und damit die Genehmigung des Baukredits.

DIE ABSTIMMUNGSFRAGE LAUTET:

Wollen Sie den Baukredit von CHF 18.35 Mio. für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Rony annehmen?

Wer den Kredit annehmen will, schreibe «Ja», wer diesen verwerfen will, schreibe «Nein».

ABSTIMMUNGSEMPFEHLUNG

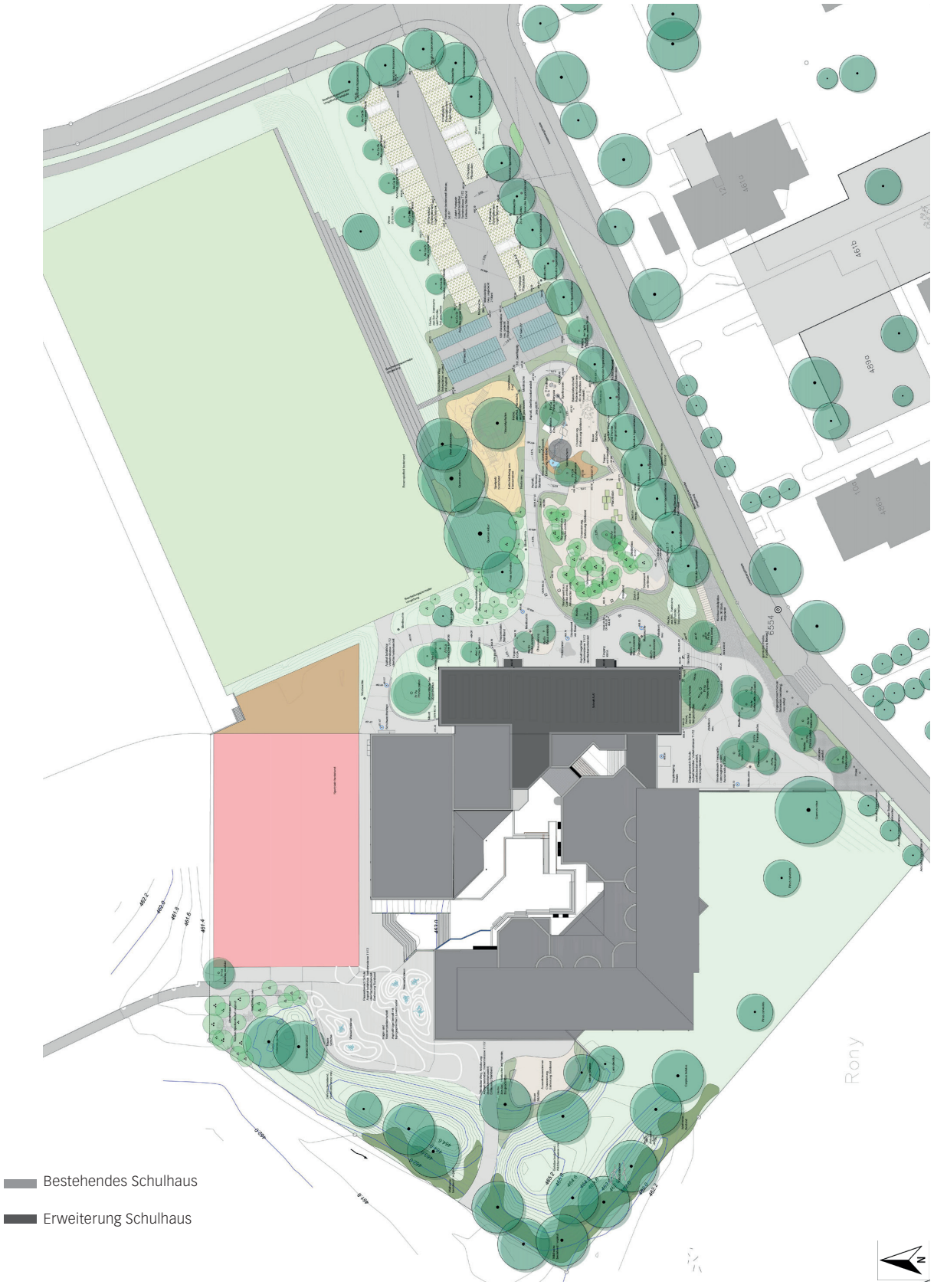
Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten gemeinsam mit allen Parteien und den einbezogenen Kommissionen, wie folgt zu stimmen:

Ja **zum Baukredit für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Rony.**

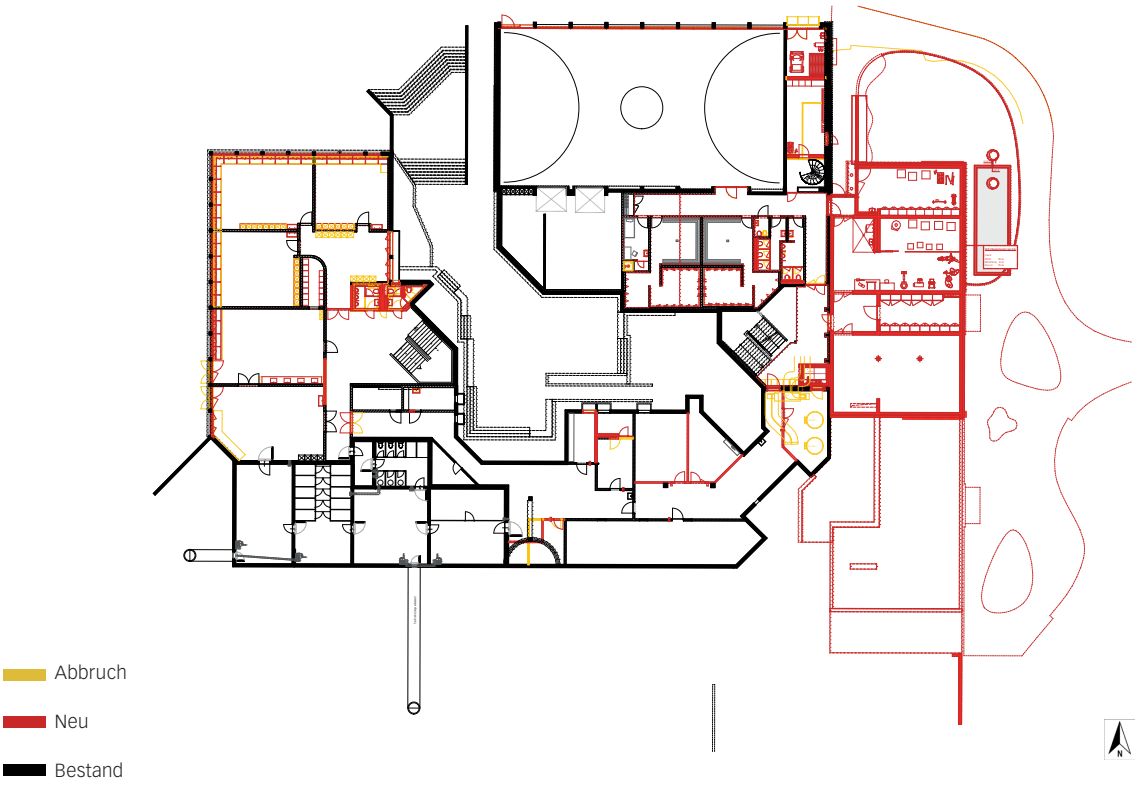
Anhang

Situations- und Umgebungsplan Seite 11
Grundrisse Ebene 0 und 1 Seite 12
Grundrisse Ebene 2 und 3 Seite 13
Ansichten Kindergarten- und Kinderbetreuungsraum Seite 14
Aussenansichten Seite 15

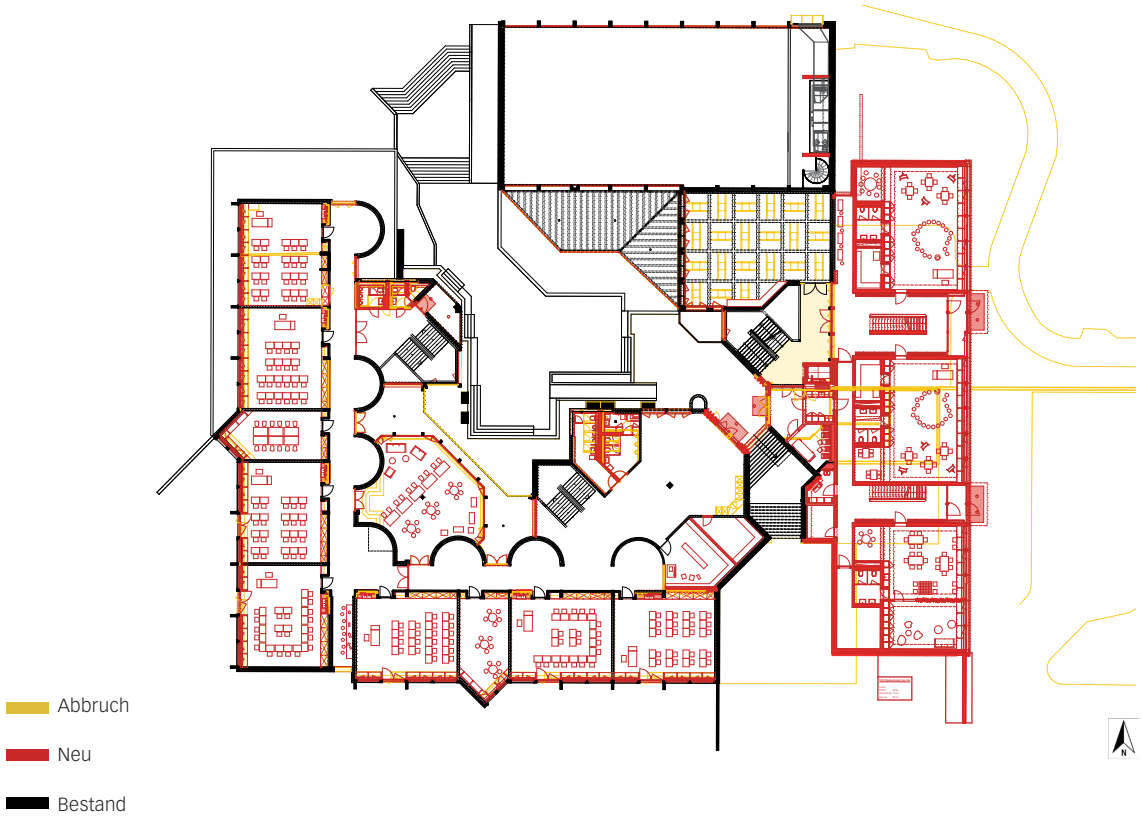
SITUATIONS- UND UMGEBUNGSPLAN



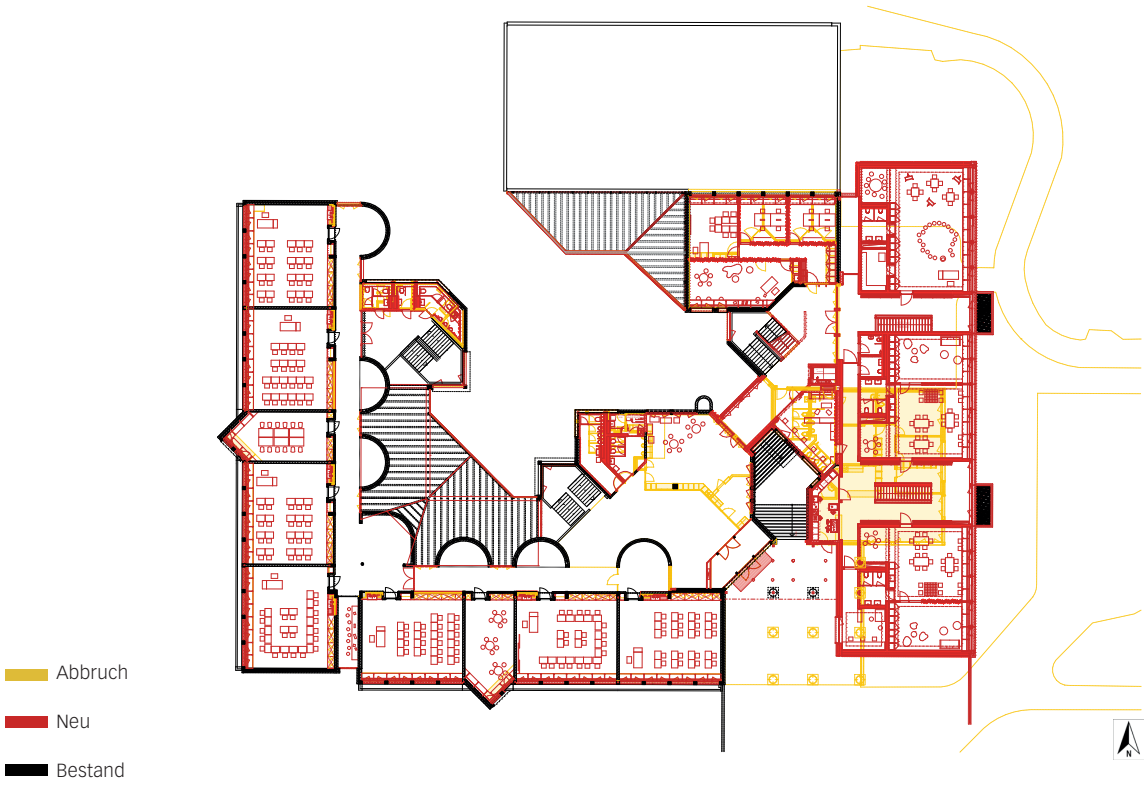
GRUNDRISS EBENE 0



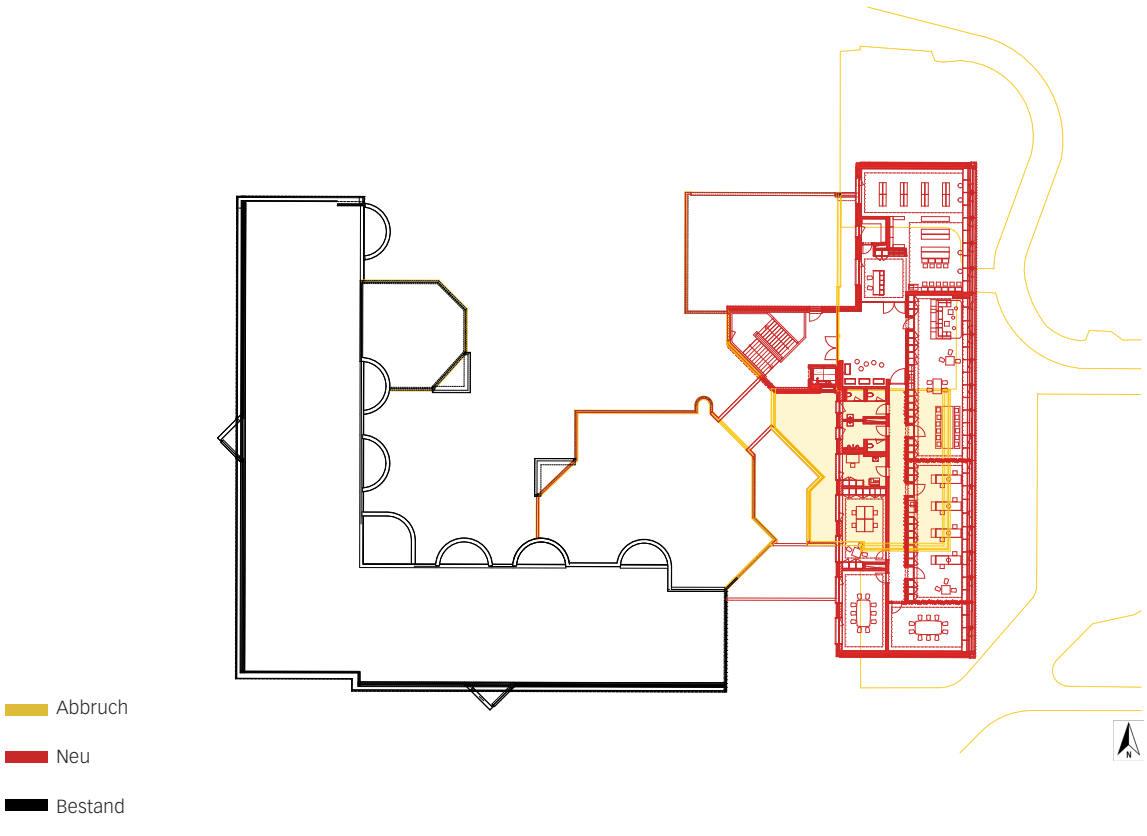
GRUNDRISS EBENE 1



GRUNDRISS EBENE 2



GRUNDRISS EBENE 3



ANSICHT KINDERGARTEN- BZW. KINDERBETREUUNGSRAUM (ERWEITERUNGSBAU)

ANSICHT SCHULZIMMER (SANIERUNG)

AUSSENANSICHT NORD-OST

AUSSENANSICHT SÜD

ABSTIMMUNGSEMPFEHLUNG

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten gemeinsam mit allen Parteien und den einbezogenen Kommissionen, wie folgt zu stimmen:

Ja **zum Baukredit für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Rony.**

Gemeinde Hünenberg
Chamerstrasse 11
Postfach 261
6331 Hünenberg
Telefon: +41 41 784 44 44
info@huenenberg.ch
www.huenenberg.ch

Gemeinde Hünenberg